LE MARCHÉ DE L'HABITATION

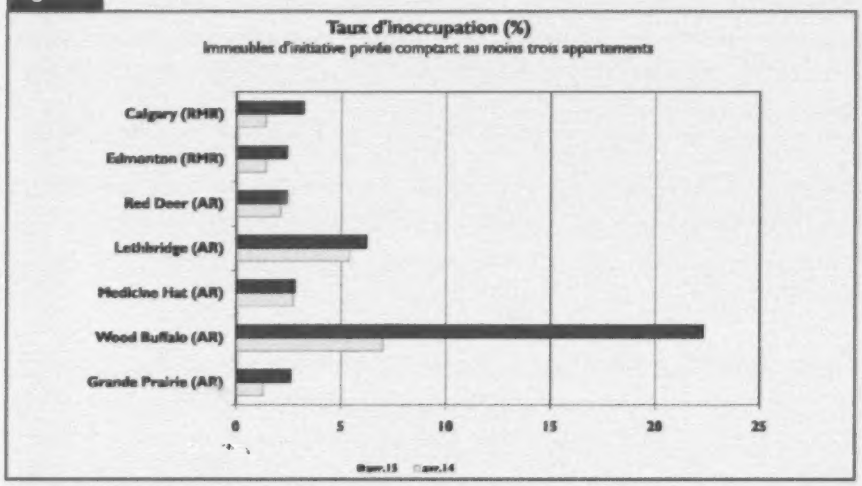
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

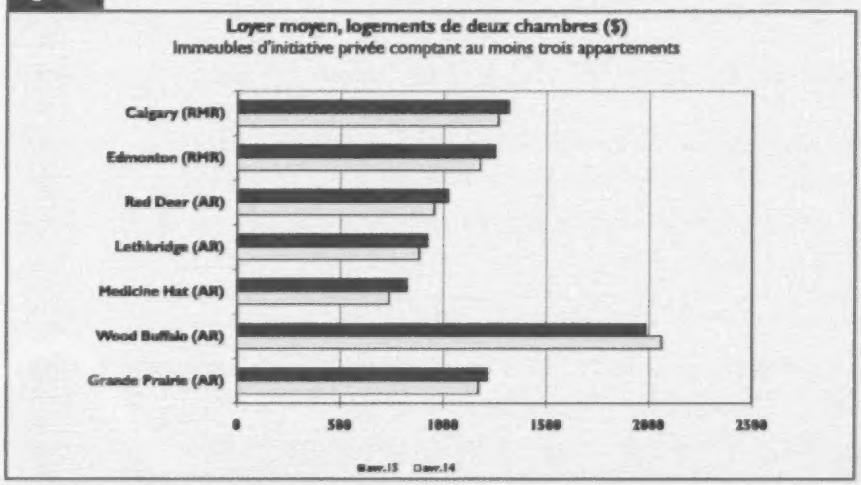
Date de diffusion : printemps 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Hausse des taux d'inoccupation en Alberta

- En avril, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les centres urbains de l'Alberta, qui était de 1,8 % en 2014, a atteint 3,4 % en 2015.
- Le taux d'inoccupation a augmenté dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Calgary et d'Edmonton. Il est passé de 1,4 % en avril 2014 à 3,2 % en avril 2015 dans la RMR de Calgary, et de 1,4 % à 2,4 % dans celle d'Edmonton, durant la même période.
- Les taux d'inoccupation globaux des appartements les plus élevés de la province ont été enregistrés à Wood Buffalo (22,3 %) et à Cold Lake (23,8 %).
- Dans les immeubles locatifs qu'ont en commun les univers des enquêtes d'avril 2014 et d'avril 2015, le loyer mensuel moyen des centres urbains de l'Alberta a progressé de 5,3 %.

Hausse du taux d'inoccupation en Alberta en avril 2015

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs[1] réalisée au printemps 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des appartements[2] en avril 2015 dans les centres urbains[3] de l'Alberta s'est fixé à 3,4 %, soit à un niveau supérieur à celui de 1,8 % relevé au même mois l'année d'avant. La proportion d'appartements vacants s'est accrue pour tous les types de logements, à l'exception de ceux de trois chambres et plus, où elle ne diffère[4] pas de façon significative de celle relevée à pareil mois un an plus tôt. Le taux d'inoccupation par catégorie d'appartements variait entre 1,8 % pour les unités d'au moins trois chambres et 4,5 % pour les studios.

Les perspectives économiques moins favorables en Alberta ont des répercussions sur le marché locatif

En Alberta, le taux d'inoccupation global des appartements a connu une hausse en avril 2015 en raison du ralentissement de la conjoncture économique. La baisse des cours du pétrole a ralenti la croissance économique de la province, car les sociétés pétrolières et gazières ont réduit leurs investissements en matière d'immobilisation et d'emploi. Les marchés dont l'économie locale est largement tributaire du secteur énergétique, comme Cold Lake et Wood Buffalo, ont affiché une hausse du taux d'inoccupation et une diminution des loyers parmi les unités de l'échantillon fixe.

La décélération de l'économie albertaine a entraîné un recul de la migration interne, en raison de la modération de la demande de main-d'œuvre dans le secteur pétrolier et gazier. La migration nette totale vers l'Alberta a baissé de plus de 6 500 en glissement annuel au quatrième trimestre de 2014. En avril 2015, bien que, globalement, l'emploi ait progressé de 2,3 % d'une année sur l'autre, la majorité des gains ont été réalisés dans des postes à temps partiel; la hausse s'est chiffrée à 7 % dans ce segment, contre 1 % dans celui de l'emploi à plein temps. La réduction de la migration et le ralentissement du marché de l'emploi ont nui à la demande de logements locatifs.

Au cours des deux dernières années, la demande de logements locatifs en Alberta a été stable, surtout dans des marchés comme Calgary et Edmonton, où les taux d'inoccupation étaient relativement bas. Cette stabilité a favorisé la construction de logements locatifs et participé à accroître l'offre dans ce segment, en 2015. Le nombre d'appartements construits expressément pour le marché locatif est passé de 112 602 en avril 2014 à 115 678 en avril 2015. L'augmentation de l'offre de logements locatifs a contribué à la montée des taux d'inoccupation en Alberta.

Hausse des loyers dans les immeubles de l'échantillon fixe en raison de l'essor de la demande comparativement à 2014

Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées aux printemps de 2014 et de 2015[5] a augmenté de 5,3 % en avril 2015 comparativement à la période équivalente un an plus tôt. Pour les appartements de deux chambres, la hausse était de 4,4 % à Edmonton et de 5,9 % à Calgary. Dans les deux centres, la progression des loyers relevée dans l'enquête d'avril s'explique en grande partie par une augmentation de la demande d'unités locatives jusqu'au deuxième semestre de 2014. Dans d'autres secteurs de la province, comme Cold Lake et Wood Buffalo, les hauts taux d'inoccupation ont mené à une baisse des loyers dans les immeubles de l'échantillon fixe. Dans le segment des appartements de deux chambres de l'échantillon, les loyers moyens de Medicine Hat ont connu la plus grande hausse, mais ils continuent à figurer parmi les plus bas de la province.

[1] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'avril 2015 ne peuvent être comparés directement à ceux de l'ELL d'octobre 2014.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Le taux d'inoccupation enregistré cette année a peu varié sur le plan statistique par rapport à celui de l'an passé.

[5] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers des enquêtes d'avril 2014 et d'avril 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

Augmentation du taux d'inoccupation dans neuf centres urbains

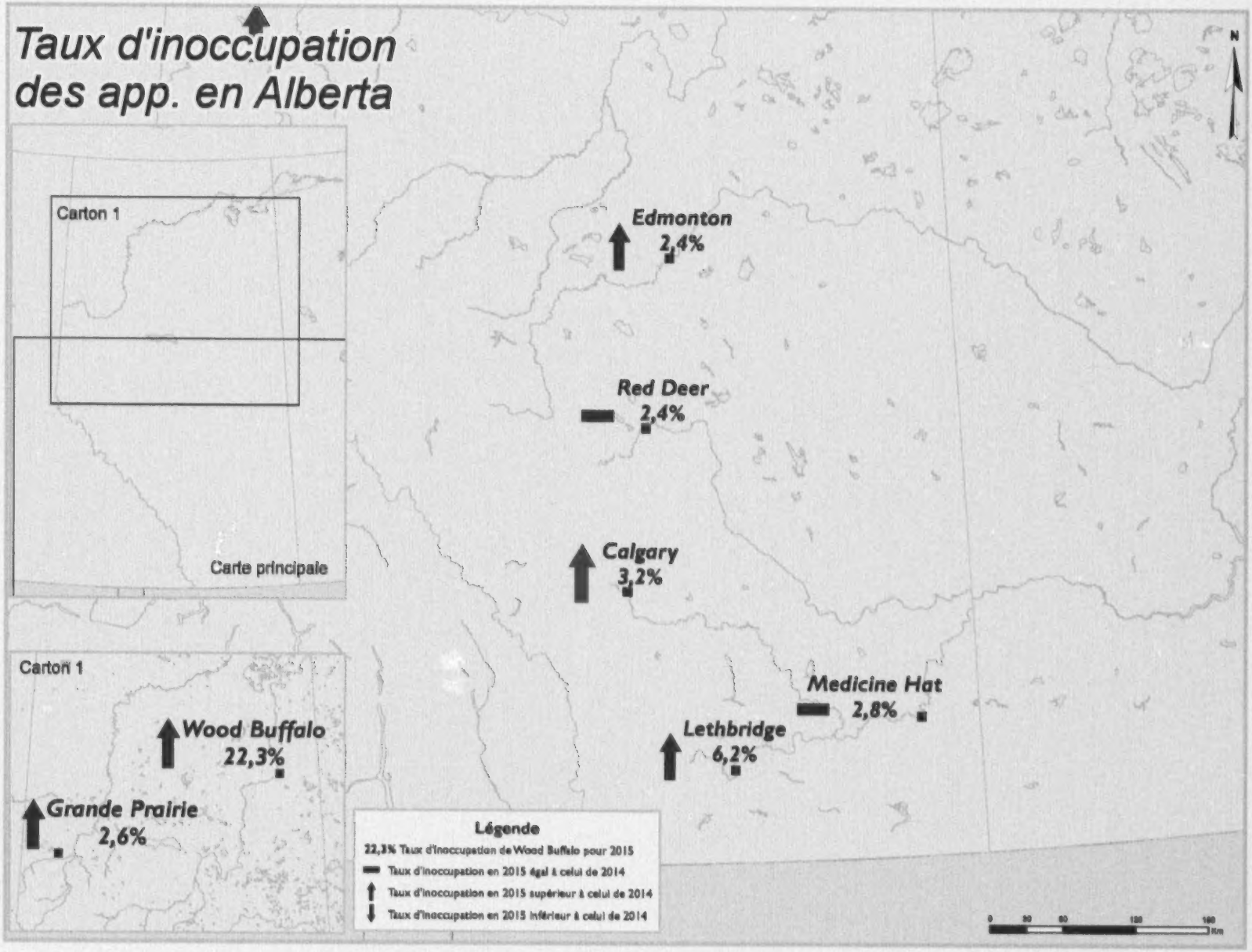
Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation global des appartements s'est accru d'une année sur l'autre pour atteindre 3,2 % en avril 2015, alors qu'il était de 1,4 % à pareil mois un an plus tôt. L'afflux de nouveaux arrivants dans la ville a baissé dans la dernière année, alors que des unités locatives expressément construites pour la location se sont ajoutées à l'univers des appartements.

Dans la RMR d'Edmonton, le taux d'inoccupation global des appartements a également augmenté en glissement annuel, puisqu'il est passé de 1,4 % en avril 2014 à 2,4 % en avril 2015. Une hausse qui s'explique par une progression de l'offre d'unités locatives plus rapide que celle de la demande. L'univers locatif de la RMR s'est accru de plus de 1 800 logements locatifs traditionnels d'avril 2014 à avril 2015, tandis que le repli de la croissance de l'emploi combiné à celui de la migration interne vers la région d'Edmonton a entraîné le ralentissement du taux de croissance de la demande d'unités locatives.

Dans l'ensemble de la province, le taux d'inoccupation des centres urbains a soit augmenté, soit presque pas changé. Neuf centres ont affiché une hausse du taux d'inoccupation global en avril 2015 comparativement à avril 2014. La proportion d'appartements vacants dans les centres urbains de l'Alberta s'est donc échelonnée, en avril 2105, entre 0 % à Canmore, qui dispose d'un très petit univers, et 22,8 %, à Cold Lake. Les taux d'inoccupation ont progressé considérablement à Cold Lake et à Wood Buffalo. Au premier trimestre de 2015, le taux de chômage dans la région économique qui englobe ces deux centres a progressé de trois points de pourcentage d'une année sur l'autre, et le nombre de travailleurs à plein temps a diminué de 1 900, selon la même mesure.

Wood Buffalo remporte la palme des loyers moyens les plus élevés

Dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants), le loyer mensuel moyen en Alberta était de 1 249 $ en avril 2015. Il est passé de 1 267 $ en avril 2014 à 1 319 $ en avril 2015, à Calgary, ce qui représente une augmentation de 52 $. Sur la même période de comparaison, à Edmonton, il est passé de 1 180 $ à 1 250 $, avec une progression de 70 $. Wood Buffalo affichait le loyer mensuel le plus élevé de l'Alberta pour les appartements de deux chambres (1 984 $), suivi par Cold Lake (1 433 $). Lacombe enregistrait le plus bas : 823 $.


Taux d'inoccupation des app. en Alberta
Carton 1
Carte principale
Carton 1
Edmonton
2,4%
Red Deer
2,4%
Calgary
3,2%
Medicine Hat
2,8%
Lethbridge
6,2%
Wood Buffalo
22,3%
Grande Prairie
2,6%
Légende
22,3% Taux d'inoccupation de Wood Buffalo pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014
N
0
50
80
120
160
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Calgary (RMR)	0,7 b	**	1,2 a	2,7 b ↑	1,7 b	4,0 c ↑	0,6 b	**	1,4 a	3,2 b ↑
Edmonton (RMR)	2,1 c	4,7 d ↑	1,6 b	2,4 b ↑	1,2 a	2,2 a ↑	1,1 a	0,9 d	1,4 a	2,4 a ↑
Brooks (AR)	12,5 a	0,0 a ↓	2,3 b	3,8 a ↑	2,0 a	5,1 a ↑	**	8,3 c	2,5 a	5,0 a ↑
Camrose (AR)	4,2 a	4,2 a -	3,3 c	3,8 b -	3,4 c	3,3 b -	**	4,5 c	3,3 b	3,5 a -
Canmore (AR)	**	**	**	0,0 a	**	**	**	**	0,0 d	0,0 c -
Cold Lake (AR)	**	**	**	**	0,0 d	29,3 d ↑	8,3 a	**	**	22,8 b
Grande Prairie (AR)	2,3 a	3,2 b ↑	0,8 a	2,5 a ↑	1,5 a	2,4 a ↑	0,0 b	4,6 b ↑	1,3 a	2,6 a ↑
High River (AR)	-	-	**	2,0 a	**	4,3 a	**	**	**	3,9 a
Lacombe (AR)	**	**	0,0 a	4,6 a ↑	2,4 a	2,4 a -	0,0 a	0,0 a -	1,6 a	2,8 a ↑
Lethbridge (AR)	2,6 c	8,2 a ↑	4,8 c	5,1 a -	6,1 b	6,6 a -	5,4 c	4,9 a -	5,4 b	6,2 a ↑
Medicine Hat (AR)	3,4 c	3,2 c -	2,6 a	2,7 a -	2,9 a	2,8 a -	1,0 a	3,7 a ↑	2,7 a	2,8 a -
Okotoks (AR)	**	**	**	0,0 a	**	2,8 a	**	0,0 a	**	1,9 a
Red Deer (AR)	3,7 c	6,2 b ↑	2,2 a	2,7 a -	1,9 b	2,0 a -	2,7 c	2,3 c -	2,1 a	2,4 a -
Strathmore (AR)	**	**	**	**	0,9 a	2,9 a ↑	2,6 a	**	1,1 a	2,9 a ↑
Sylvan Lake (AR)	**	**	3,0 a	2,8 a -	4,2 a	10,2 a ↑	0,0 a	6,3 a ↑	3,7 a	8,3 a ↑
Wetaskiwin (AR)	**	14,3 a	4,1 d	6,4 c -	3,6 d	2,6 a -	**	**	3,7 d	3,6 b -
Wood Buffalo (AR)	4,2 a	11,4 c ↑	5,8 a	21,0 a ↑	7,7 a	24,1 a ↑	5,8 a	8,5 a ↑	7,0 a	22,3 a ↑
Alberta, centres de 10 000+(2)	**2,0**	**4,5**	**1,6**	**2,9**	**1,9**	**3,9**	**1,4**	**1,8**	**1,8**	**3,4**

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Calgary (RMR)	867 a	894 b	1 087 a	1 137 a	1 267 a	1 319 a	1 266 b	1 264 b	1 162 a	1 214 a
Edmonton (RMR)	798 b	852 a	976 a	1 004 a	1 180 a	1 250 a	1 301 b	1 416 a	1 061 a	1 110 a
Brooks (AR)	597 a	646 a	724 a	767 a	809 a	852 a	818 b	873 c	789 a	831 a
Camrose (AR)	597 a	676 a	713 a	769 a	876 a	943 a	904 a	962 a	821 a	886 a
Canmore (AR)	**	**	814 a	833 a	1 046 a	1 041 a	**	**	967 a	957 a
Cold Lake (AR)	**	**	1 339 b	1 257 a	1 506 b	1 433 a	1 277 a	**	1 408 b	1 346 a
Grande Prairie (AR)	812 a	877 a	983 a	1 030 a	1 173 a	1 216 a	1 275 a	1 345 a	1 103 a	1 149 a
High River (AR)	-	-	819 a	868 a	907 a	950 a	**	**	875 a	928 a
Lacombe (AR)	**	**	666 a	674 a	804 a	823 a	873 a	911 a	767 a	782 a
Lethbridge (AR)	584 a	649 a	778 a	819 a	884 a	923 a	1 034 a	1 037 a	838 a	878 a
Medicine Hat (AR)	545 a	607 a	649 a	719 a	739 a	825 a	809 a	930 a	707 a	788 a
Okotoks (AR)	**	**	**	947 a	**	950 a	**	1 103 a	890 d	972 a
Red Deer (AR)	667 b	735 a	816 a	865 a	956 a	1 024 a	1 034 a	1 124 a	892 a	959 a
Strathmore (AR)	**	**	**	**	901 a	929 a	1 002 a	1 102 a	890 a	932 a
Sylvan Lake (AR)	**	**	703 a	890 a	921 a	1 007 a	874 a	905 a	889 a	975 a
Wetaskiwin (AR)	**	683 b	698 a	799 a	856 a	967 a	**	**	810 a	921 a
Wood Buffalo (AR)	1 444 a	1 326 a	1 715 a	1 574 a	2 061 a	1 984 a	2 334 a	2 295 a	1 969 a	1 884 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	**802 a**	**848 a**	**1 007 a**	**1 041 a**	**1 190 a**	**1 249 a**	**1 279 a**	**1 358 a**	**1 089 a**	**1 138 a**

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Calgary (RMR)	1 221	1 292	16 865	17 211	14 449	14 927	1 482	1 474	34 017	34 904
Edmonton (RMR)	4 093	4 097	27 444	27 745	24 992	26 537	2 668	2 657	59 197	61 036
Brooks (AR)	8	7	142	157	480	483	45	51	675	698
Camrose (AR)	24	24	274	274	644	632	24	24	966	954
Canmore (AR)	3	3	25	25	46	46	5	5	79	79
Cold Lake (AR)	5	7	140	135	160	153	12	12	317	307
Grande Prairie (AR)	130	127	978	978	1 912	1 934	143	144	3 163	3 183
High River (AR)	0	0	50	49	72	70	10	8	132	127
Lacombe (AR)	4	5	66	65	167	167	12	12	249	249
Lethbridge (AR)	182	185	831	835	1 502	1 503	114	123	2 629	2 646
Medicine Hat (AR)	60	63	773	762	1 407	1 384	110	108	2 350	2 317
Okotoks (AR)	1	1	16	17	73	72	16	16	106	106
Red Deer (AR)	238	188	1 761	1 778	2 475	2 644	134	143	4 608	4 753
Strathmore (AR)	5	5	29	29	112	106	39	39	185	179
Sylvan Lake (AR)	1	5	33	72	213	255	20	16	267	348
Wetaskiwin (AR)	6	7	221	220	593	598	10	10	830	835
Wood Buffalo (AR)	48	36	781	777	1 852	1 979	139	153	2 820	2 945
Alberta, centres de 10 000+(2)	**6 029**	**6 052**	**50 433**	**51 133**	**51 149**	**53 490**	**4 991**	**5 003**	**112 602**	**115 678**

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Calgary (RMR)	1,4 d	**	2,5 b	4,3 b ↑	3,1 b	6,5 b ↑	**	4,5 d	2,7 a	5,3 b ↑
Edmonton (RMR)	2,4 a	6,8 c ↑	1,8 b	3,7 b ↑	2,2 b	3,7 b ↑	2,5 c	5,2 d ↑	2,0 a	3,9 b ↑
Brooks (AR)	12,5 b	0,0 a ↓	2,3 b	5,7 a ↑	2,0 c	5,1 a ↑	**	8,3 c	2,5 a	5,4 a ↑
Camrose (AR)	4,2 a	4,2 a -	3,7 c	3,8 b -	3,7 c	3,3 b -	**	4,5 d	3,7 b	3,5 a -
Canmore (AR)	**	**	**	0,0 a	**	**	**	**	0,0 d	0,0 c -
Cold Lake (AR)	**	**	**	**	0,0 d	30,6 a ↑	8,3 a	**	**	23,8 a
Grande Prairie (AR)	2,3 a	8,8 b ↑	2,2 a	2,9 a ↑	2,0 a	2,8 a ↑	1,5 a	4,6 b ↑	2,1 a	3,2 a ↑
High River (AR)	-	-	**	2,0 a	**	4,3 a	**	**	**	3,9 a
Lacombe (AR)	**	**	0,0 a	4,6 a ↑	2,4 a	2,4 a -	0,0 a	0,0 a -	1,6 a	2,8 a ↑
Lethbridge (AR)	5,1 c	9,2 a ↑	6,5 b	7,7 a ↑	7,2 b	8,8 a ↑	6,3 c	5,7 a ↓	6,8 a	8,3 a ↑
Medicine Hat (AR)	3,4 c	3,2 c -	3,4 b	4,0 a ↑	3,1 a	3,2 a -	1,0 a	3,7 a ↑	3,1 a	3,5 a ↑
Okotoks (AR)	**	**	**	0,0 a	**	2,8 a	**	0,0 a	**	1,9 a
Red Deer (AR)	3,7 c	7,4 b ↑	2,3 a	3,2 b ↑	2,4 a	2,9 a -	2,7 c	3,1 c -	2,4 a	3,2 a ↑
Strathmore (AR)	**	**	**	**	1,8 a	2,9 a ↑	5,1 a	**	2,7 a	2,9 a -
Sylvan Lake (AR)	**	**	3,0 a	2,8 a -	4,2 a	10,2 a ↑	0,0 a	6,3 a ↑	3,7 a	8,3 a ↑
Wetaskiwin (AR)	**	14,3 a	4,1 d	10,4 c ↑	4,2 d	3,8 a	**	**	4,1 d	5,6 b -
Wood Buffalo (AR)	4,2 a	11,4 c ↑	6,8 a	21,8 a ↑	9,1 a	25,7 a ↑	5,8 a	8,5 a ↑	8,2 a	23,6 a ↑
Alberta, centres de 10 000+(2)	**2,4 c**	**6,7 c ↑**	**2,3 b**	**4,3 b ↑**	**2,9 b**	**5,5 b ↑**	**2,7 c**	**5,0 c ↑**	**2,6 a**	**5,0 b ↑**

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15
Calgary (RMR)	**	**	5,7 c	**	5,0 b	5,9 d	5,0 d	++	5,3 b	**
Edmonton (RMR)	**	4,9 d	6,8 b	5,0 b	6,4 c	4,4 b	**	3,8 c	7,1 b	4,8 b
Brooks (AR)	++	9,5 a	2,4 c	4,1 c	++	3,7 c	**	++	1,3 a	3,8 c
Camrose (AR)	**	7,9 a	8,0 b	7,8 b	7,4 b	7,8 b	3,1 c	**	6,2 b	8,3 b
Canmore (AR)	**	**	++	5,4 c	**	++	**	**	**	++
Cold Lake (AR)	**	**	**	-9,6 b	**	-7,8 b	14,1 a	**	**	-7,9 b
Grande Prairie (AR)	7,9 a	10,8 a	10,5 a	5,5 a	10,8 a	5,2 b	6,8 b	5,5 d	10,4 a	5,6 a
High River (AR)	-	-	11,5 d	5,0 c	9,7 c	**	**	**	10,3 d	5,1 d
Lacombe (AR)	**	**	3,1 a	1,7 b	1,5 a	1,8 b	3,7 a	1,0 a	2,1 a	2,3 b
Lethbridge (AR)	++	7,8 c	1,4 a	4,9 b	1,4 a	4,4 b	**	1,4 d	1,5 c	4,4 b
Medicine Hat (AR)	**	11,1 d	3,7 b	12,1 a	3,1 b	11,7 a	1,3 d	22,4 d	3,4 b	11,6 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	3,9 a
Red Deer (AR)	7,7 c	2,4 c	6,4 b	3,5 b	5,6 b	3,6 b	6,0 c	3,9 c	5,7 b	3,8 b
Strathmore (AR)	**	**	**	**	1,7 c	3,2 b	**	0,2 d	2,4 c	4,8 b
Sylvan Lake (AR)	**	**	5,7 b	**	2,9 a	5,3 b	4,2 c	-0,0 a	4,1 a	4,8 b
Wetaskiwin (AR)	**	**	3,3 d	12,1 c	3,9 d	10,3 c	**	**	4,2 d	10,8 c
Wood Buffalo (AR)	1,5 c	-10,6 c	-2,7 b	-7,1 b	-4,9 a	-5,4 b	-3,2 a	-6,3 b	-4,5 a	-6,2 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	**5,7 c**	**	**6,1 b**	**5,8 c**	**5,5 b**	**4,8 b**	**5,4 d**	**3,1 c**	**5,9 b**	**5,3 b**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

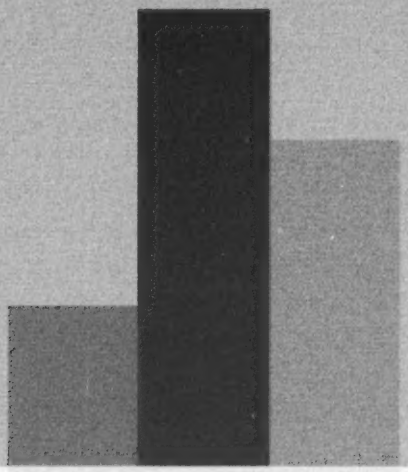
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

84485_2015_B01